



**Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrów Mazowiecka
etap czwarty - OBSZAR D**

TEKST PLANU

Imię i nazwisko	Nr uprawnień	Podpis
mgr inż. arch. Marianna Malinowska	847/89	
mgr inż. Grzegorz Malinowski		
mgr inż. arch. Katarzyna Malinowska		

LUTY 2026

Uchwała Nr _____

Rady Miasta Ostrów Mazowiecka

z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Ostrów Mazowiecka etap czwarty - Obszar D

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr XXX/215/2017 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 25 stycznia 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka oraz uchwały nr VIII/77/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie wyłączenia terenów z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, oraz uchwały nr X/99/2019 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 24 września 2019 r. w sprawie wyłączenia działki nr ewidencyjny 3084 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka i uchwały nr XIV/132/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 12 sierpnia 2025 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka,—stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka przyjętym uchwałą Nr XII/102/2025 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 11 czerwca 2025 roku, w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka, Rada Miasta Ostrów Mazowiecka uchwala, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy wstępne****§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka obejmujący **etap czwarty – Obszar D**, zwany dalej planem;
2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1 pokazano na rysunku sporządzonym w skali 1:2000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Ponadto załącznikami do uchwały są:
 - 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.
 - 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2

1. Przedmiot i zakres planu.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania na obszarze objętym planem.

Zakres opracowania planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną ilość miejsc do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;
 - 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 14) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej;
 - 15) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
2. Na terenie objętym planem nie wyznacza się:
- 1) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
 - 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
 - 3) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych;
 - 4) granic terenów zamkniętych, i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
 - 5) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
 - 6) granic terenów górniczych;
 - 7) obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 8) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) przestrzeni publicznych;
 - 10) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania elewacji frontowych budynków od linii rozgraniczających z dopuszczeniem zapisu § 6 ust. 9 niniejszej uchwały;
 - 2) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
 - 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienione w podstawie prawnej uchwały wraz z aktami wykonawczymi;
 - 4) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem.
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 8) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość ilorazu powierzchni wyznaczonej przez rzut zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu własnego inwestycji, do powierzchni tego terenu, wyrażoną w procentach;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców oraz inne usługi nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym ta działalność jest prowadzona . Usługi dzieli się na:
 - a) **nieuciążliwe** – to jest usługi, które nie są zaliczane, zgodnie z obowiązującymi przepisami do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) **uciążliwe** – nie spełniające wymogów wymienionych w lit a;
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi świadczone w interesie ogólnym przez administrację publiczną lub finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę np z zakresu oświaty, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji , sportu itp.
- 12) **produkcji** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczo-techniczną, której wynikiem jest wytwarzanie produktów, energii lub świadczenie pośrednich usług.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi jego ustaleniami:
 - 1) granica planu;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) wymiarowanie w metrach;
 - 5) granice historycznego układu urbanistycznego;
 - 6) granice stanowisk archeologicznych;
 - 7) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków;
 - 8) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny

§ 5

1. W planie ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym i odpowiednim symbolem cyfrowym:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej– oznaczone na rysunku planu symbolami **MN1, MN2**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;

- 4) tereny usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodzinną - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U/MN**;
- 5) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem - **U1**;
- 6) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem - **U**;
- 7) teren usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem - **UH**;
- 8) teren produkcji, składów i magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem - **P**;
- 9) tereny lasów - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 10) teren cmentarza - oznaczone na rysunku planu symbolem - **ZC**;
- 11) teren parkingów, placów manewrowych- oznaczony na rysunku planu symbolem - **KP**;
- 12) tereny komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) tereny dróg publicznych klasy głównej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - b) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;
 - c) tereny dróg publicznych klasy lokalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
 - e) tereny dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
 - f) tereny ciągów pieszo-jezdných - oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6

1. Plan ustala zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określając:
 - 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki,
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - 4) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy,
 - 6) kształtowanie linii zabudowy poprzez określenie nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy,
 - 7) geometrię dachu,
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległościach 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych .
3. Zachowuje się istniejącą zabudowę, spełniającą ustalenia planu, z prawem do przebudowy i rozbudowy oraz koniecznej wymiany na warunkach określonych planem.
4. Dla istniejącej zabudowy niespełniającej ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu oraz dla zabudowy znajdującej się między linią rozgraniczającą a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy dopuszcza się możliwość jej przebudowy lub remontu w ramach jej dotychczasowych parametrów.
5. Zachowuje się istniejące obiekty usługowe w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.
6. Na obszarze objętym planem nie dopuszcza się obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
7. Budowę:
 - 1) obiektów niewymagających uzyskania pozwolenia na budowę za wyjątkiem wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 2) ścieżek, dojazdów i dojazdów do budynków i działek budowlanych;
 - 3) dróg wewnętrznych;
 - 4) ścieżek rowerowych;
 - 5) małej architektury;
 - 6) oświetlenia;
 - 7) urządzeń budowlanych;
 traktuje się jako zagospodarowanie uzupełniające i towarzyszące zagospodarowaniu terenu wynikające z przeznaczenia terenu i dopuszcza się je na wszystkich terenach jeśli nie jest w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
8. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, a dla budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów leśnych należy uwzględnić zachowanie odległości

- zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych budynków i ich usytuowania, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa pożarowego.
9. Dopuszcza się przekroczenia linii ścian frontowych projektowanej zabudowy na zewnątrz linii zabudowy w granicach działki budowlanej dla:
 - 1) okapów i gzymsów – o 0,80m,
 - 2) balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp – o 1,30m.
 10. Ustala się, w celu zachowania kompozycji fasad budynków w ciągach zabudowy pierzejowej oraz wolnostojącej, że architektura nowych budynków mieszkalnych wśród istniejącej trwałej zabudowy powinna być zbliżona gabarytami do sąsiednich budynków.
 11. Należy zapewnić miejsca parkingowe zgodnie z § 18 ust. 8.
 12. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek ustala się:
 - 1) dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki, niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu wskutek wydzielenia działki na cele dróg publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów jeżeli zostały one wydzielone przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do działek budowlanych o minimalnej szerokości 8,0m jeśli nie jest to w sprzeczności z ustaleniami planu dla poszczególnych terenów oraz z przepisami odrębnymi w szczególności z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
 13. Nakazuje się zachowanie minimalnych odległości ogrodzenia:
 - a) od linii brzegowej naturalnych zbiorników wodnych i cieków wodnych – 6,0 m,
 - b) od linii brzegowej sztucznych zbiorników wodnych i cieków wodnych - 3,0 m,
 - c) od granicy rowów odwadniających - 1,5m,

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7

W granicach obszaru objętego planem, wszelkie zagospodarowanie terenów powinno uwzględniać uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zgodnie z obowiązującymi przepisami, zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji służących poprawie stanu środowiska;
 - 2) realizacji inwestycji celu publicznego charakterze ponadlokalnym i lokalnym;
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

§ 9

1. W zakresie ochrony przed hałasem: ustala się zakwalifikowanie poszczególnych terenów do grup, dla których w przepisach odrębnych obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - 1) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MW, MN1, MN2 – wielkości określonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 2) dla terenów określonych w planie symbolem: U1-2 – wielkości określonych dla terenów szpitali;
 - 3) dla terenów zabudowy oznaczonych w planie symbolami: MN/U, U/MN – wielkości określone dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

2. Zakazuje się lokalizowania w strefach uciążliwego oddziaływania układu komunikacyjnego zabudowy chronionej, tzn. obiektów służby zdrowia, opieki społecznej i oświaty, a w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi – nakaz wprowadzenia zabezpieczeń przeciwhałasowych.

§ 10

W zakresie ochrony wód i stosunków wodnych:

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 2) nakazuje się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych wprowadzanych do wód powierzchniowych do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych;
- 4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej lub wodnej;
- 5) zakazuje się niszczenia a w szczególności zasypywania wszelkich cieków, rowów, kanałów i zbiorników wodnych;
- 6) w zakresie melioracji ustala się: wszelkie przedsięwzięcia dotyczące robót melioracyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie melioracji i urządzeń wodnych;
- 7) zakazuje się powstawania zanieczyszczeń punktowych i powierzchniowych.

§ 11

W zakresie ochrony powietrza:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów, które emitują zanieczyszczenie powietrza poprzez wprowadzanie szkodliwych pyłów lub gazów;
- 2) nakazuje się lokalizowanie urządzeń radiokomunikacyjnych, radiolokacyjnych i radionadawczych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska i telekomunikacji;
- 3) ustala się stopniową zamianę tradycyjnych nośników energii na nośniki dające mniejszy ładunek zanieczyszczeń tj. ogrzewanie: gazem, olejem opałowym, biogazem, wspomaganie bateriami słonecznymi lub innymi dostępnymi metodami, wykorzystującymi energię odnawialną;

§ 12

1. Uciążliwość dla środowiska związana z prowadzoną działalnością usługową, produkcyjną, składową lub magazynową nie może wykraczać poza granicę własności działki, na której prowadzona jest ta działalność, w tym przekraczać dopuszczalnych, określonych w decyzjach, norm emisji zanieczyszczeń do powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, wytwarzania hałasu, wibracji i promieniowania.
2. Ustalenie ust. 1 nie dotyczy inwestycji, dla których przepisy szczególne dopuszczają przekroczenia standardów, jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13

1. Plan wskazuje strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą historyczny układ urbanistyczny miasta, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
 - 1) Dla historycznego układu urbanistycznego miasta ustala się:
 - a) obowiązek zachowania i eksponowania elementów historycznego układu przestrzennego;
 - b) nowa zabudowa powinna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali bryły, materiału oraz nawiązać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej;
 - c) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

- d) należy stosować zasadę pierwszeństwa dla działalności odtwarzających i rewaloryzujących obiekty i układy zabytkowe.
2. Plan wskazuje obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków – dom, 1903r., ul. Dubois 26 – nr rej. A-600 z dn. 28.11.1988r.
 3. Plan wskazuje obiekty znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) Kamienica, pocz. XX w. – Pl. Waryńskiego 12;
 - 2) Kamienica, pocz. XX w. – Pl. Waryńskiego 11;
 4. Dla obiektów wym. w ust. 1, 2, 3 obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 14

1. Plan wskazuje stanowisko archeologiczne w granicach oznaczonych na rysunku planu, które stanowi - Cmentarz żydowski, tzw. stary kirkut – koniec XVII w.;
2. Na terenach położonych w granicach ww. stanowiska obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków, w tym zabytków archeologicznych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 15

Na obszarze objętym planem występują: tereny objęte ochroną konserwatorską wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków w tym nieruchome zabytki archeologiczne dla których ustalenia zawarte są w § 13 do § 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16

1. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie wskazuje się obszarów przewidzianych do obowiązkowego scalania i podziału nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) kąt nachylenia granic działki do pasa drogowego, z którego następuje wjazd na działkę - 60° - 110 °;
 - 4) ustalenia zawarte w pkt. 1, 2, 3 nie dotyczą działek wydzielanych dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod drogi publiczne i wewnętrzne;

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 17

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenach ZL, na których ustala się zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką leśną,
- 2) wskazuje się tereny położone w strefie sanitarnej od cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, o promieniu 50,0m i 150,0m, których ograniczenia w użytkowaniu powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18

1. Ustala się utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę.

2. Ustala się utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach publicznych i niepublicznych wewnętrznych, rezerwy pasa drogowego, w liniach rozgraniczających tych dróg, zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu zbiorczego, gazociągu zbiorczego, sieci kanalizacji, linii elektroenergetycznych SN i nN oraz kanalizacji telefonicznej dla obsługi terenu objętego planem.
3. Na terenach objętych planem dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych,
 - 2) w obszarach wydzielonych geodezyjnie dróg wewnętrznych i wydzielonych dojazdów,
 - 3) wzdłuż tras istniejących sieci w minimalnej normatywnej odległości od sieci istniejących;
 - 4) w uzasadnionych przypadkach, w pasie terenu ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg.
4. W przypadku braku w.w. możliwości dopuszcza się inne rozwiązania przeprowadzenia sieci, z wyłączeniem gruntów rolnych chronionych i obszarów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. W zakresie układu komunikacyjnego gminy plan ustala:
 - 1) Podstawowy układ komunikacyjny terenu objętego opracowaniem tworzą:
 - droga wojewódzka klasy głównej **KDG**;
 - droga powiatowa klasy zbiorczej **KDZ-1**;
 - drogi gminne klasy zbiorczej **KDZ-2, KDZ-2**;
 - drogi gminne klasy lokalnej **KDL**;
 - drogi gminne klasy dojazdowej **KDD**;
 - drogi wewnętrzne **KDW**;
 - ciągi pieszo jezdne **KPJ**.
7. Ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych klasy głównej KDG poprzez drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne.
8. Plan ustala warunki w zakresie urządzania miejsc parkingowych:
Obowiązują wskaźniki parkingowe do obliczania zapotrzebowania inwestycji w postaci zamierzenia budowlanego na ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
 - 1) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 1,5 miejsca parkingowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
 - 2) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny, wliczając miejsca garażowe;
 - 3) dla zabudowy usługowej administracji i biur minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100m²powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) dla zabudowy produkcyjnej, magazynowej, składowej i dla innych zakładów pracy 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;
 - 5) dla terenów obiektów sportowych 10 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 6) dla terenów obiektu kultu religijnego 30 miejsc parkingowych na każde 100 użytkowników, korzystających jednocześnie z obiektu;
 - 7) dla hoteli 5 miejsc na każde 10 miejsc hotelowych;
 - 8) dla inwestycji zlokalizowanych w zasięgu historycznego układu urbanistycznego ilość miejsc parkingowych może być zmniejszona o 2 miejsca w stosunku do podanych w tabeli.
 - 9) ustala się obowiązek zaspokajania potrzeb parkingowych dla obiektów na terenie objętym zamierzeniem budowlanym;
 - 10) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości 10 miejsc/ 20 miejsc postojowych dla samochodów, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 11) dla pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe minimum 1 stanowisko na 20 miejsc postojowych i nie mniej niż 1 miejsce dla parkingu poniżej 10 miejsc postojowych;
 - 12) w przypadku realizacji na działce budowlanej funkcji łączącej zabudowę mieszkaniową i usługi, miejsca parkingowe należy obliczać oddzielnie dla każdej z funkcji;

- 13) dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych łącznie z garażowymi dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.
9. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów ze zbiorczej sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 100 mm, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych lub lokalnych ujęć wody, z wyłączeniem terenów położonych w strefie sanitarnej od cmentarza w odległości 150m od jego granic;
 - 4) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się pobór wody z własnych studni wykonanych w granicach inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 5) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę na cele przeciwpożarowe, z uwzględnieniem rozmieszczenia w sieci dróg hydrantów nadziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie;
 - 6) dopuszcza się realizację ujęć wody na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych.
 10. W zakresie odprowadzania ścieków:
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków do zbiorczej kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm, w systemie rozdzielczym z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników na nieczystości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) nakazuje się utylizację ścieków z terenu objętego opracowaniem w oczyszczalniach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) nakazuje się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
 11. W zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych systemem kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych;
 - 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, wód otwartych i gruntu bez uprzedniego podczyszczenia;
 12. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 2) ustala się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej wraz z przyłączeniami;
 - 3) zakłada się pełne pokrycie zaopatrzenia w gaz przewodowy dla wszystkich odbiorców zarówno na cele bytowe, gospodarcze jak i grzewcze;
 - 4) do czasu pełnego zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się możliwość stosowania gazu bezprzewodowego ze zbiorników i butli gazowych.
 13. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu miejskiej sieci ciepłej wraz ze źródłami wytwarzania ciepła;
 - 2) zaopatrzenie w ciepło budynków znajdujących się poza zasięgiem miejskiej sieci ciepłej, z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi np. gazem przewodowym, gazem płynnym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki bądź energią elektryczną z wykorzystaniem instalacji solarnych połączonych z kolektorami słonecznymi;

- 3) nakazuje się stosowanie urządzeń i systemów grzewczych zapewniających dotrzymanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) dopuszcza się realizację źródeł ciepła opalanych paliwami stałymi, w tym: węglem, koksem pod warunkiem zastosowania technologii spalania niepowodującej przekroczenia odpowiednich standardów emisyjnych.
14. W zakresie dostępności do infrastruktury telekomunikacji:
- 1) ustala się utrzymanie istniejącej i lokalizację nowej infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym kanalizacji kablowej, światłowodowej oraz anten dostępu radiowego;
 - 2) ustala się zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
 - 3) zakazuje się realizacji sieci telekomunikacyjnej napowietrznej;
 - 4) dopuszcza się instalacje urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, pod warunkiem nieprzekraczania standardów ochrony środowiska przy lokalizacji instalacji emitujących pola elektromagnetyczne.
15. W zakresie zasad gospodarki odpadami:
- 1) plan ustala selektywną zbiórkę odpadów stałych, gromadzonych u źródła ich powstawania lub w miejscach wyznaczonych, do czasu ich wywozu, a następnie przekazywanie ich na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów poza teren objęty opracowaniem;
 - 2) nakazuje się wyposażenie każdej nieruchomości w miejsce do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
16. Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących, modernizowanych i rozbudowywanych linii elektroenergetycznych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z alternatywnych źródeł energii odnawialnej,
 - 3) na terenie P-1 dopuszcza się lokalizację elektrowni słonecznych o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW.

Granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 19

Plan wskazuje tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, do których należą tereny leśne (ZL-1, ZL-2, ZL-3). Na obszarze objętym opracowaniem funkcję terenu organizacji imprez masowych spełnia teren usług handlu oznaczony na rysunku planu symbolem UH-1.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20

1. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów poprzez:
 - 1) zakaz tymczasowego zagospodarowywania obiektami kubaturowymi terenów przeznaczonych na układ komunikacyjny poza obiektami bezpośrednio związanymi z obsługą komunikacji (np. wiata przystankowa);
 - 2) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych realizowanych dla potrzeb prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest zabudowa docelowa w czasie realizacji pozwolenia na budowę;
 - 3) dopuszcza się czasowe zagospodarowania zielenią (trawnikami i krzewami) lub rolnicze wykorzystania terenów niezabudowanych – do czasu realizacji zgodnych z planem;
 - 4) do czasu realizacji inwestycji przewidzianej planem dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 21

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 30% dla terenów: MW, MN, MN/U, U/MN, U, UH, P;
- 2) 0% dla terenów pozostałych;

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

§ 22

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające teren drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG -1, KDG-2;**
- 2) linie rozgraniczające teren drogi powiatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ-1;**
- 3) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Granice inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 23

1. Granicami terenów inwestycji o znaczeniu lokalnym są:

- 1) linie rozgraniczające terenów dróg publicznych gminnych klasy zbiorczej **KDZ**, klasy lokalnej **KDL** i klasy dojazdowej **KDD**, jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, dróg rowerowych, obiektów i urządzeń transportu publicznego; budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) linie rozgraniczające inwestycji celu publicznego zgodnie z ustaleniami planu i z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział III

Przepisy szczegółowe

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

§ 24

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, drogi wewnętrzne, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolnostojącej lub pierzejowej;
 - wbudowanych w budynki mieszkalne garaży i pomieszczeń gospodarczych;
 - wielostanowiskowych budynków garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych i gospodarczych w ramach dotychczasowej kubatury;

- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku garażowego wielostanowiskowego – 9,0 m od poziomu terenu, dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;
 - b) szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej: minimalna – 25,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 25

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN1-1** do **MN1-4** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej;
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – 5,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie wolnostojącej – 700 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
 - c) minimalna powierzchnia działki w zabudowie szeregowej – 200 m²;

- d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie wolnostojącej – 20,0 m;
- e) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie bliźniaczej – 15,0 m;
- f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie szeregowej – 8,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 7 do § 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 26

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN2-1 do MN2-14** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
 - lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne;
 - budynków garażowych, gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - b) tereny oznaczone symbolami MN2-8, MN2-11, MN2-12, MN2-13, MN2-14 w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 700 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14.
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 27

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **MN/U-1 do MN/U - 12** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;

- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami wbudowanymi;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej;
 - budynków usługowych wolnostojących;
 - budynków garażowych i gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) tereny oznaczone symbolami MN/U-5, MN/U-6, MN/U-7, MN/U-8, MN/U-12 w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarza;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalnych z usługami wbudowanymi, budynków usługowych wolnostojących – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40° dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) wysokość budynku gospodarczego/garażowego – do 5,0 m, dachy jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;
 - b) minimalna powierzchnia działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²;
 - c) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej – 15,0 m
 - d) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m.
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 7 do § 14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 28

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U/MN-1** do **U/MN-11** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług nieuciążliwych z dopuszczoną zabudową mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zieleń, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
 - mieszkania służbowego dla właściciela zakładu;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z usługami wbudowanymi;
 - budynków gospodarczych wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, usługowo-mieszkalnego;

- b) tereny oznaczone symbolami UM/N-9, UM/N-10, UM/N-11 w granicach wskazanych na rysunku planu, są położone w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych, mieszkalnych jednorodzinnych – 12,0 m od poziomu terenu, 3 kondygnacje, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do §14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 29

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U1-1, U1-2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, zielen, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usług publicznych, wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych ich remont i przebudowę w ramach dotychczasowej kubatury;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5;
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%;
 - f) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;

- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej - obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 30

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **U-1** do **U-5** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa składów, magazynów, urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków usługowych, magazynowych, garażowych;
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy usługowej, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku usługowego – 16,0 m od poziomu terenu, 5 kondygnacji, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) maksymalna wysokość budynku, magazynowego, garażowego – 10,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia – min. 15°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - h) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
 - 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej– 1000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m;
 - 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 31

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **UH-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług handlu;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, urządzenia i obiekty towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleni;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - c) ustala się możliwość budowy obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) teren w granicach wskazanych na rysunku planu, jest położony w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;
 - 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,8,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;

- e) maksymalna wysokość budynku – 16,0 m od poziomu terenu, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 10000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 50,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 32

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia towarzyszące, drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, elektrownie słoneczne o mocy zainstalowanej urządzeń powyżej 500 kW; dopuszcza się działalność mającą wpływ na środowisko, dla której sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane.
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się możliwość realizacji:
 - budynków produkcyjnych, usługowych, składowych, gospodarczych, budynków biurowych wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami towarzyszącymi;
 - b) teren w granicach wskazanych na rysunku planu, jest położony w strefie sanitarnej od cmentarza – obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji cmentarzy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 75%;
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,8,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10 %;
 - f) maksymalna wysokość budynku produkcyjnego, magazynowego – 20,0 m od poziomu terenu, budynku usługowego – 16,0 m, dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 40°, dopuszcza się dachy płaskie;
 - g) warunki parkingowe – zgodnie z ustaleniami ogólnymi;
- 5) parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 2000 m²;
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej – 20,0 m;
- 6) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14.
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 33

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL-1, ZL-2, ZL-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – wykorzystanie rekreacyjne w formie ścieżek pieszych i rowerowych, urządzenia rekreacyjne;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - Zakaz realizacji zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

- 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14.

§ 34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren cmentarza (nieczynnego);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady zagospodarowania:
 - a) zieleń wysoka i niska;
 - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25 %;
 - c) maksymalna wysokość budynku – 12,0 m.
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego - zgodnie z ustaleniami § 7 do § 14;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP-1** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu, placów manewrowych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni, mała architektura, infrastruktura techniczna;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakazuje się stosować spójną kolorystykę i wzornictwo dla form małej architektury;
 - 4) zasady ochrony środowiska przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z ustaleniami §7 do §14;
 - 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 36

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDG-1** do **KDG-2** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – teren dróg publicznych klasy głównej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-1 – zmienna – od 20,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - dla terenu oznaczonego symbolem KDG-2 – zmienna – od 10,0 m do 17,0 m do osi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów oraz ustala się obsługę terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg: KDG-1 i KDG-2 poprzez drogi zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z § 18.

§ 37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDZ-1 do KDZ-3** ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 12,0 m (do osi jezdni) do 45,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dopuszcza się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL-1 do KDL-6** ustala się
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m (do osi jezdni) do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD-1 do KDD-25** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 7,0 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 40

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDW-1 do KDW-7** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) droga jednojezdniowa, dwupasmowa;
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) ustala się wyposażenie dróg w chodniki, urządzenia do komunikacji zbiorowej, ścieżki rowerowe, o ile istniejące zagospodarowanie umożliwia ich realizację;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

§ 41

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KPJ-1** do **KPJ-5** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – tereny ciągów pieszo-jezdných;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zmienna - od 5,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) teren oznaczony symbolem KPJ-3 zakończony placem do zawracania samochodów, od strony drogi klasy głównej KDG-1;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej – obowiązują ustalenia zgodnie z §18.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 42

W granicach ustalonych niniejszym planem traci moc uchwała nr XXXVII/159/2012 Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrów Mazowiecka.

§ 43

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ostrowi Mazowieckiej.

§ 44

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta